

Interpellation Bienz: Nachhaltige Vermietung als Einnahmequelle

Eingang: 07. Juni 2011

Zuständiges Departement: Baudepartement

Beantwortung

Die Interpellation Bruno Bienz "Nachhaltige Vermietung als Einnahmequelle" wird wie folgt beantwortet:

- 1. Hat der Gemeinderat sein Mieterportfolio in den letzten Jahren überprüft? Gibt es eine Werterhaltungsplanung für diese Objekte und alle Liegenschaften im Besitz der Gemeinde?**

Das Baudepartement hat alle Liegenschaften mit der Software STRATUS erfasst. Erfasst sind auch die ungefähren Zustände der Bauteile sowie die Erneuerungszeitpunkte. Die Höhe der Kosten für Werterhalt und Unterhalt können mit der Software approximativ berechnet werden.

Die Praxis zeigt, dass praktisch für jede Liegenschaft eine separate Strategie entwickelt werden muss. Neben Umbau und Sanierung kommt für den Gemeinderat auch der Verkauf einer Liegenschaft in Frage, wenn diese nicht mehr für gemeindeeigene Zwecke genutzt wird. So hat sich der Gemeinderat in den letzten drei Jahren mit verschiedenen Liegenschaften befasst und sich für folgende Strategien entschieden:

Wohnhaus Luzernerstrasse 45: Die Liegenschaft wurde öffentlich ausgeschrieben und per 01.01.2011 verkauft.

Wohnhaus Horwerstrasse 1: Der Gemeinderat ist bereit, das Grundstück und Gebäude der Pensionskasse der Stadt Luzern zu verkaufen, wenn aus einem gemeinsamen Studienauftrag für das Areal Luzernerstrasse / Horwerstrasse eine städtebaulich überzeugende Lösung hervorgeht. Zur Zeit wird der Studienauftrag vorbereitet.

Wohnhaus Horwerstrasse 8: Das Gebäude wurde öffentlich ausgeschrieben. Der einzige interessierte Käufer ist Ende 2010 kurz vor Vertragsunterzeichnung abgesprungen. Der Gemeinderat sucht nun die Zusammenarbeit mit einer Baugenossenschaft. Er möchte eine Leistungsvereinbarung abschliessen, bei der die Genossenschaft das Gebäude kauft und saniert und die Gemeinde Familien und Paare mit wirtschaftlicher Sozialhilfe als Mieter zuweisen kann.

Bauernhaus Hubel: Für das Gebäude wurde mit dem Mieter ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Der Mieter hat unterdessen die Erneuerung des Gebäudes selber finanziert.

Wohnhaus Vorder-Amlehn: Eine Wohnung wurde vor wenigen Jahren durch die Gemeinde erneuert, eine Wohnung wurde durch die langjährigen Mieter immer wieder baulich instandgehalten, die Dachwohnung kann nach dem altersbedingten Auszug der Mieter seit April 2010 aus wohngygienischen Gründen nicht mehr vermietet werden. Das Baudepartement hat einem Architekt den Auftrag erteilt, eine Studie für den Umbau oder die Erneuerung des Gebäudes zu erarbeiten.

2. Werden Investitionen im Hinblick auf bessere Mieterträge getätigt?

Es gibt Häuser und Wohnungen, die in den letzten 10 Jahren erneuert und damit bessere Mieterträge erzielt wurden (z.B. Wohnhaus Ober-Studenhof, Stöcklihaus Gabeldingen). Bei verschiedenen Gebäuden wurden keine grösseren Beträge investiert, weil sie durch Bauten des Projektes "Zukunft Kriens – Leben im Zentrum" ersetzt werden (z.B. die Wohnhäuser Luzernerstrasse 13, Luzernerstrasse 17, Schachenstrasse 9 und Schachenstrasse 15). Es gibt aber auch Gebäude, wie z.B. das Wohnhaus Horwerstrasse 8, bei denen der Entscheid über das weitere Vorgehen zu lange hinausgezögert wurde.

3. Wenn nein, wieso nicht?

Die bei der Frage 1 aufgezählten Gebäude haben respektiv hatten den dringendsten Sanierungsbedarf. Das Baudepartement wird laufend dem Gemeinderat für weitere Gebäude Strategien vorschlagen aufgrund der Dringlichkeit, der vorhandenen Kapazitäten im Departement und der finanziellen Ressourcen.

4. Wie wird mit potentiellen Mietern umgegangen? Wird eine Interessentenliste geführt?

Viele Liegenschaften (vor allem in der Landwirtschaftszone) haben langjährige Mieter oder Pächter. Regelmässige Mieterwechsel gibt es vor allem bei den zentrumsnahen Gebäuden. Diese Gebäude eignen sich zum Teil für die Zuweisung von Personen mit wirtschaftlicher Sozialhilfe. Neuvermietungen werden deshalb oft mit dem Sozialdepartement abgesprochen. Eine allgemeine Interessentenliste ist nicht zielführend.

5. Mit welchen Argumenten werden Mieter abgewiesen?

Mietinteressenten werden abgewiesen, wenn ihre Betreuungsauskunft zu hoch ist, wenn keine Wohnung zur Verfügung steht oder leerstehende Wohnungen aus wohn- und gesundheitshygienischen Gründen nicht mehr vermietet werden können. Der Gemeinderat hat entschieden, dass im Gebäude Horwerstrasse 8 zwei Wohnungen ohne umfassende Sanierung weder für eine gewerbliche Nutzung noch zum Wohnen nicht mehr vermietet werden können. Die Wohnungen sind feucht und schimmelig (mit entsprechenden Gerüchen), die sanitären Einrichtungen sind nicht mehr nutzbar.

6. Gibt es noch weitere Objekte der Gemeinde, die in einem solchen desolaten Zustand sind?

Das Baudepartement ist an der Aufarbeitung der Bauernhäuser und anderer Gebäude in der Landwirtschaftszone, die in den nächsten Jahren erneuert werden müssen.